



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 443.476 - RS (2013/0399342-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A**
ADVOGADOS : **ANDERSON LÜDTKE FISCHER E OUTRO(S)**
 LUIS CLÁUDIO BARBOSA E OUTRO(S)
AGRAVADO : **LEANDRO DA SILVA E OUTRO**
ADVOGADO : **BETINA MARC E OUTRO(S)**
INTERES. : **URBANIZADORA MENTZ S/A**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. SFH. CONTRATO DE MÚTUO HABITACIONAL. APLICAÇÃO DO CDC. SÚMULA N. 284/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. INEXISTÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. VIOLAÇÃO DO ART. 428, II, DO CPC NÃO CONFIGURADA.

1. A falta de demonstração da ofensa a lei federal ou, ainda, da correta interpretação dos dispositivos tidos como violados é deficiência que atrai a aplicação da Súmula n. 284/STF.

2. A ausência de demonstração da divergência, mediante a verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e a realização do cotejo analítico entre elas, nos moldes exigidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 541, parágrafo único, do CPC, impede o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional.

3. A violação do art. 458, II, do CPC não resulta configurada na hipótese em que o Tribunal de origem, ainda que sucintamente, pronuncia-se sobre a questão controvertida nos autos, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade.

4. Agravo regimental desprovido.

ACÓRDÃO

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator. Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão, Raul Araújo (Presidente) e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília-DF, 08 de abril de 2014(Data do Julgamento)

Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 443.476 - RS (2013/0399342-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A**
ADVOGADOS : **ANDERSON LÜDTKE FISCHER E OUTRO(S)**
 : **LUIS CLÁUDIO BARBOSA E OUTRO(S)**
AGRAVADO : **LEANDRO DA SILVA E OUTRO**
ADVOGADO : **BETINA MARC E OUTRO(S)**
INTERES. : **URBANIZADORA MENTZ S/A**

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator):

Trata-se de agravo regimental (e-STJ fls. 1.655/1.663) interposto contra decisão desta relatoria que negou provimento ao agravo em recurso especial.

A agravante aduz a realização do cotejo analítico e a demonstração da ofensa ao art. 2º da Lei n. 8.078/1990, diante da inaplicabilidade do CDC ao contrato de mútuo habitacional, além da necessidade de reconhecimento de que, no acórdão proferido pelo Tribunal de origem, ocorreu ofensa ao art. 458 do CPC.

Ao final, requer a reconsideração da decisão monocrática ou sua apreciação pelo Colegiado.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 443.476 - RS (2013/0399342-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A**
ADVOGADOS : **ANDERSON LÜDTKE FISCHER E OUTRO(S)**
 LUIS CLÁUDIO BARBOSA E OUTRO(S)
AGRAVADO : **LEANDRO DA SILVA E OUTRO**
ADVOGADO : **BETINA MARC E OUTRO(S)**
INTERES. : **URBANIZADORA MENTZ S/A**

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRADO EM RECURSO ESPECIAL. SFH. CONTRATO DE MÚTUO HABITACIONAL. APLICAÇÃO DO CDC. SÚMULA N. 284/STF. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. INEXISTÊNCIA DE COTEJO ANALÍTICO. VIOLAÇÃO DO ART. 428, II, DO CPC NÃO CONFIGURADA.

1. A falta de demonstração da ofensa a lei federal ou, ainda, da correta interpretação dos dispositivos tidos como violados é deficiência que atrai a aplicação da Súmula n. 284/STF.

2. A ausência de demonstração da divergência, mediante a verificação das circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e a realização do cotejo analítico entre elas, nos moldes exigidos pelos arts. 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ e 541, parágrafo único, do CPC, impede o conhecimento do recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional.

3. A violação do art. 458, II, do CPC não resulta configurada na hipótese em que o Tribunal de origem, ainda que sucintamente, pronuncia-se sobre a questão controvertida nos autos, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade.

4. Agravo regimental desprovido.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AgRg no AGRADO EM RECURSO ESPECIAL Nº 443.476 - RS (2013/0399342-7)

RELATOR : **MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA**
AGRAVANTE : **HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A**
ADVOGADOS : **ANDERSON LÜDTKE FISCHER E OUTRO(S)**
 LUIS CLÁUDIO BARBOSA E OUTRO(S)
AGRAVADO : **LEANDRO DA SILVA E OUTRO**
ADVOGADO : **BETINA MARC E OUTRO(S)**
INTERES. : **URBANIZADORA MENTZ S/A**

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO ANTONIO CARLOS FERREIRA (Relator): O agravo regimental não comporta provimento. A agravante não trouxe nenhum argumento capaz de afastar os termos da decisão agravada, razão pela qual deve ser mantida por seus próprios fundamentos (e-STJ fls. 656/659):

"Trata-se de agravo (art. 544 do CPC) interposto contra decisão que inadmitiu o recurso especial sob os seguintes fundamentos: (i) incidência das Súmulas n. 284 do STF, 5 e 7 do STJ, (ii) ausência de prequestionamento e (iii) falta de demonstração do dissídio jurisprudencial (e-STJ fls. 630/635).

HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S.A., em suas razões de agravo, alega, em síntese, o preenchimento dos requisitos para o conhecimento do recurso especial (STJ fls. 639/646).

O acórdão recorrido está assim ementado (e-STJ fls. 556/557):

"APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO REVISIONAL. SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO. CONTRATO DE COMPRA E VENDA, COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA, CESSÃO E OUTRAS AVENÇAS. CONFISSÕES DE DÍVIDA. PRESCRIÇÃO. INOCORRÊNCIA.

POSSIBILIDADE DE REVISÃO DO PACTO E INCIDÊNCIA DO CDC NA ESPÉCIE. Não há impossibilidade de revisão e as negociações que envolvem o crédito bancário, por traduzirem relação de consumo, sujeitam-se à disciplina da lei 8.078/90.

MULTA MORATÓRIA. INEXISTÊNCIA DE PACTUAÇÃO NO CONTRATO ORIGINAL. CONFISSÕES DE DÍVIDA. REDUÇÃO DA MULTA DE 10% PARA 2%. MANUTENÇÃO.

No contrato original inexistiu pactuação de multa moratória para o caso de impontualidade na satisfação da obrigação de pagamento. Já nas confissões de dívida, a multa deve obedecer aos limites legais, motivo pelo qual, a contar da vigência da lei 9.298/96, fica limitada ao percentual de 2%.

TABELA PRICE. CAPITALIZAÇÃO DOS JUROS.

O sistema Price consubstancia acumulação mensal de juros e configura capitalização. Afasta-se a incidência da Tabela Price, adotando-se o método de cálculo de juros simples. Inadmissível capitalização em qualquer periodicidade, por ausência de previsão legal.

PREÇO DO IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE ONEROSIDADE EXCESSIVA. COMPROVAÇÃO NO CASO CONCRETO.

O preço da compra e venda restou pactuado em R\$ 27.522,57, para pagamento em 240 prestações, com taxa de juros de 6% ao ano.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Entretanto, no caso concreto, a prova pericial apurou que quando da ocupação do imóvel pelos autores faltava o percentual de 23,80% para conclusão da obra, bem como que o valor do apartamento quando da contratação (março de 1998), excluídas as obras de acabamento e benfeitorias realizadas pelos autores, era de R\$ 13.300,00, ou seja, mais de 50% a menor do que o preço estipulado no contrato (R\$ 27.522,57), percentual este que demonstra que o preço do imóvel foi pactuado em valor manifestamente destoante do preço de mercado, impondo aos autores onerosidade excessiva, justificando, assim, a revisão do valor da compra e venda.

VALORES DESEMBOLSADOS PARA CUSTEAR TAXA DE REGISTRO E IPTU ANTERIOR À OCUPAÇÃO DO IMÓVEL.

Efetivamente abusiva a imputação aos autores de pagamento de IPTU de anos anteriores à ocupação do imóvel, bem como inexistindo o registro do bem deve ser restituída taxa cobrada a este título.

OBTENÇÃO DO HABITE-SE.

No que tange à falta de habite-se, em que pese originalmente fosse responsabilidade da construtora, diante das peculiaridades do caso concreto, em especial da perda da posse dos prédios ainda inacabados, em face da invasão/ocupação dos imóveis no ano de 1987 - época em que não tinham condições de receber habite-se -, formalização do contrato apenas no ano de 1998 e término das obras pelos próprios ocupantes/mutuários, bem como que para a obtenção de carta de habitação devem ser preenchidos requisitos técnicos exigidos pela legislação municipal, entendo que não há imputar responsabilidade exclusivamente à construtora, até porque a ausência de habite-se é consequência da própria conduta dos autores, de forma que estes devem tomar a iniciativa junto à municipalidade, o que, de forma alguma, afasta o dever da construtora em apresentar a documentação necessária, que se encontrar em seu poder e disposição, bem como de se empenhar para a regularização da situação, devendo a questão do habite-se ser resolvida em comunhão de esforços. REPETIÇÃO DO INDÉBITO.

Viável, na forma simples, por aplicação do CDC. Admissível a compensação. APELAÇÕES PROVIDAS EM PARTE".

Os embargos de declaração opostos ao acórdão do recurso de apelação foram rejeitados (e-STJ fls. 591/595).

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 599/616), interposto com base no art. 105, III, "a" e "c", da CF, a recorrente aduziu violação dos seguintes dispositivos legais: a) art. 458, II, do CPC, diante a ausência de manifestação acerca de questões essenciais ao deslinde da controvérsia e (b) art. 2º da Lei n. 8.078/1990, tendo em vista a aplicação do CDC aos contratos de mútuo habitacional com cobertura do FCVS. Suscitou também divergência jurisprudencial quanto à aplicação da Tabela *Price* no caso concreto.

Os agravados, LEANDRO DA SILVA E OUTRO, não apresentaram contraminuta (e-STJ fl. 648).

É o relatório.

Decido.

Conheço do agravo.

Art. 458, II, do CPC.

A violação aos arts. 458, II, do CPC não resulta configurada na hipótese em que o Tribunal de origem, ainda que sucintamente, pronuncia-se sobre a questão



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

controvertida nos autos, não incorrendo em omissão, contradição ou obscuridade. Nesse sentido, os seguintes precedentes:

"AGRAVO REGIMENTAL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. FINANCIAMENTO IMÓVEL. VIOLAÇÃO ART. 535 DO CPC NÃO DEMONSTRADA. ARTIGOS 302 CPC 940 CC. REEXAME MATÉRIA DE FATO. SÚMULA 7/STJ.

1. Não configura violação ao art. 535 do CPC a decisão que examina, de forma fundamentada, todas as questões submetidas à apreciação judicial, circunstância que afasta a negativa de prestação jurisdicional.

[...]

3. Agravo regimental a que se nega provimento".

(AgRg no AgRg no AgRg no Ag 1312811/RJ, Relatora Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 20/9/2011, DJe 27/9/2011).

"PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. NÃO-OCORRÊNCIA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO-OCORRÊNCIA. LEGALIDADE DA TRANSAÇÃO. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. GRAU DE SUCUMBÊNCIA E DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DO RECURSO. INCIDÊNCIA DA SÚMULA 182/STJ. AGRAVO REGIMENTAL A QUE SE NEGA PROVIMENTO.

1 - Não há falar em violação ao art. 535 do Código de Processo Civil, pois o Eg. Tribunal a quo dirimiu as questões pertinentes ao litígio, afigurando-se dispensável que venha examinar uma a uma as alegações e fundamentos expendidos pelas partes. Além disso, basta ao órgão julgador que decline as razões jurídicas que embasaram a decisão, não sendo exigível que se reporte de modo específico a determinados preceitos legais.

[...]

5 - Agravo regimental a que se nega provimento".

(AgRg nos EDcl nos EDcl no Ag 765.855/PR, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 5/4/2011, DJe 12/4/2011).

Art. 2º da Lei n. 8.078/1990.

A parte recorrente limitou-se a tecer considerações genéricas de afronta à legislação federal, não esclarecendo a contento o motivo que a fez concluir pelo desrespeito ao comando da lei mencionado. Incide, por analogia, o enunciado da Súmula n. 284/STF:

"É inadmissível o recurso extraordinário, quando a deficiência na sua fundamentação não permitir a exata compreensão da controvérsia".

A propósito, destaco, entre os numerosos precedentes desta Corte, os seguintes julgados:

"AGRAVOS REGIMENTAIS RECÍPROCOS NO RECURSO ESPECIAL. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO ESPECÍFICA. PRINCÍPIO DA DIALETICIDADE. ENUNCIADO N. 182/STJ. FUNDAMENTAÇÃO DEFICIENTE. ENUNCIADO N. 284/STF. VIOLAÇÃO DO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. DANOS MORAIS. REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. ENUNCIADO N. 7/STJ. IRRISORIEDADE VERIFICADA. POSSIBILIDADE DE REVISÃO, EXCEPCIONALMENTE, POR IRRISORIEDADE. AGRAVO



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

REGIMENTAL DE CLAUDECY NÃO CONHECIDO E AGRAVO
REGIMENTAL DE TELEMAR DESPROVIDO.

(...)

3. A deficiência na fundamentação recursal que não indica os dispositivos violados, descurando de demonstrar em que ocorreu a violação, enseja o não conhecimento do recurso especial, a teor do Enunciado n. 284/STF.

(...)

7. AGRAVO REGIMENTAL DO AUTOR NÃO CONHECIDO E AGRAVO
REGIMENTAL DA REQUERIDA DESPROVIDO".

(AgRg no REsp n. 1.167.616/PB, Relator Ministro PAULO DE TARSO
SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 16/8/2011, DJe
25/8/2011).

"AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. COMISSÃO DE
PERMANÊNCIA. NECESSIDADE DE EXPRESSA PREVISÃO
CONTRATUAL. AFIRMAÇÃO DA CORTE DA ORIGEM NO SENTIDO DE
AUSÊNCIA DE PACTUAÇÃO. INVIABILIDADE DE ANÁLISE EM SEDE
DE RECURSO ESPECIAL. SÚMULAS 5 E 7 DO STJ. DEFICIÊNCIA NA
FUNDAMENTAÇÃO RECURSAL. SÚMULA 284/STF. FALTA DE
INDICAÇÃO DO DISPOSITIVO DE LEI FEDERAL E DE
DESENVOLVIMENTO DE ARGUMENTAÇÃO. QUESTÃO FEDERAL
NÃO DECIDIDA NA CORTE DE ORIGEM. AUSÊNCIA DE
PREQUESTIONAMENTO. SÚMULAS 282 E 356 DO STF.

(...)

2. Evidencia-se a deficiência na fundamentação recursal quando o
recorrente não indica qual dispositivo de lei federal foi violado, bem como
não desenvolve argumentação a fim de demonstrar em que consiste a
ofensa aos dispositivos tidos por violados. Súmula nº 284 do Supremo
Tribunal Federal.

3. O prequestionamento é requisito essencial para ultrapassar o juízo de
admissibilidade do apelo nobre, de maneira que inviável a apreciação do
recurso especial sobre questão federal que não foi objeto de decisão por
parte do Tribunal a quo. Súmulas nºs 282 e 356, do Supremo Tribunal
Federal.

4. Agravo regimental a que se nega provimento".

(AgRg no REsp n. 1.232.231/RS, Relator Ministro RAUL ARAÚJO,
QUARTA TURMA, julgado em 3/3/2011, DJe 21/3/2011).

Art. 2º da Lei n. 4.380/1964.

A ausência de demonstração da divergência, mediante a verificação das
circunstâncias que assemelhem ou identifiquem os casos confrontados e a
realização do cotejo analítico entre elas, nos moldes exigidos pelos arts. 255, §§
1º e 2º, do RISTJ e 541, parágrafo único, do CPC, impede o conhecimento do
recurso pela alínea "c" do permissivo constitucional.

Nesse sentido:

"AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE
PRESTAÇÃO DE CONTAS. SEGUNDA FASE. FIXAÇÃO DO *QUANTUM*
DEBEATUR.

(...)

4. O conhecimento do recurso fundado na alínea "c" do permissivo
constitucional pressupõe a demonstração analítica da alegada
divergência. Para tanto, faz-se necessário a transcrição dos trechos que
configurem o dissenso, mencionando as circunstâncias que identifiquem



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

os casos confrontados, ônus do qual não se desincumbiu o recorrente.

5. Agravo regimental não provido".

(AgRg no Ag n. 1.326.515/MG, Relator Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 4/10/2011, DJe 7/10/2011).

Ante o exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo, com fulcro no art. 544, § 4º, II, "a", do CPC.

Publique-se e intimem-se."

Em tais circunstâncias, a ausência de plausibilidade da pretensão veiculada no presente recurso impede a reforma da decisão monocrática.

Em face do exposto, NEGOU PROVIMENTO ao agravo regimental.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2013/0399342-7 **AgRg no**
PROCESSO ELETRÔNICO AREsp 443.476 / RS

Números Origem: 001/1.05.0541752-2 02585415220118217000 10505417522 119106913
2585415220118217000 54175216720058210001 70038186268 70042174599
70043257476 70054480561

EM MESA

JULGADO: 08/04/2014

Relator

Exmo. Sr. Ministro **ANTONIO CARLOS FERREIRA**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **RAUL ARAÚJO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS**

Secretária

Bela. **TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI**

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A
ADVOGADOS : ANDERSON LÜDTKE FISCHER E OUTRO(S)
LUIS CLÁUDIO BARBOSA E OUTRO(S)
AGRAVADO : LEANDRO DA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : BETINA MARC E OUTRO(S)
INTERES. : URBANIZADORA MENTZ S/A

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Obrigações - Espécies de Contratos - Sistema Financeiro da Habitação -
Revisão do Saldo Devedor

AGRAVO REGIMENTAL

AGRAVANTE : HABITASUL CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A
ADVOGADOS : ANDERSON LÜDTKE FISCHER E OUTRO(S)
LUIS CLÁUDIO BARBOSA E OUTRO(S)
AGRAVADO : LEANDRO DA SILVA E OUTRO
ADVOGADO : BETINA MARC E OUTRO(S)
INTERES. : URBANIZADORA MENTZ S/A

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao agravo regimental, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Marco Buzzi, Luis Felipe Salomão, Raul Araújo (Presidente) e Maria Isabel Gallotti votaram com o Sr. Ministro Relator.